
Außen- /Innenbesichtigung mit BGF, WFL und Grundriss

PLZ Ort 34270 Schauenburg
Straße HNr. Kurt-Schumacher-Str. 13
Zusatz
Objekt Einfamilienhaus / freistehend



Auftraggeber	Kasseler Sparkasse / Sophie Bonnet
Besichtigung durchgeführt am	11.04.2023 um 11:53 Uhr
Besichtigung durchgeführt durch	Brehm, Renate
Weitere Teilnehmer	Eigentümer
Objekt zweifelsfrei identifizierbar	ausschließlich anhand der Adresse
Objekt allseitig einsehbar	ja
Objekt vollständig besichtigt	ja
Fotodokumentation vollständig	ja

Lage

Wohnlage	Stadtteil / ländliche Kreise / ländliche Räume
Gebietscharakter	Wohnbaugebiet
Nachbarschaft	offene Bauweise / 1-geschossig / 2-geschossig / EFH/DH/ZFH / MFH
Besonderheiten	OT Hoof
Verkehrslage	verkehrsberuhigte Straße
Straßenausbau	ausgebaut
Gehweg vorhanden	ja
Umgebungsatmosphäre	ruhig
Beeinträchtigungen/Immissionen oder Emissionsquellen	keine
Beeinträchtigung	keine
Infrastruktur	
Entfernung nächster Autobahnanschluss	bis 5 km
Entfernung nächster Bahnhof	fussläufig erreichbar
Entfernung nächster Fernverkehrsbahnhof	weiter entfernt
Entfernung nächster Flughafen	weiter entfernt
Anbindung / Taktung ÖPNV	sehr gut
Versorgung/Dienstleistung am Ort	
Haltestelle Bus	fussläufig erreichbar
Haltestelle Straßenbahn	weiter entfernt
Haltestelle U-Bahn	weiter entfernt
Haltestelle S-Bahn	weiter entfernt
Täglicher Bedarf	fussläufig erreichbar
Kindergarten	fussläufig erreichbar
Grundschule	fussläufig erreichbar
weiterführende Schule	weiter entfernt
Gesamteindruck Wohnlage	bevorzugt

Sonstige erkennbare Einflüsse

Mögliche Baulasten	nein
Mögliche Altlasten	nein
Denkmalschutz	nein
Direkte Hochwassergefährdung	nein
Bergbauschäden	nein
Sonstige Wohngebäude- oder Elementarrisiken	nein

Grundstück und Außenanlagen

Zuwegung	direkt am öffentlichen Verkehrsraum gelegen
Topographie	eben
Erschließung	Strom / Wasser / Gas
Gesamteindruck von Außenanlagen	durchschnittlich

Stellplätze / Garagen / Nebengebäude

Stellplätze	Stellplätze außen - 1 Stück
Nebengebäude	Geräteschuppen - 2 Stück / Lager - 1 Stück

Objekt

Baujahr	
Originalbaujahr	1958
Baujahr plausibel	ja
Quelle	Eigentümer
Bauweise	Massivbauweise

Objekt (Außen)

Anzahl Geschosse (ohne Keller / ohne Dach)	1
Staffelgeschoss vorhanden	nein
Dach	Satteldach / Ausbau: voll ausgebaut / Spitzboden: nicht ausgebaut / Deckung: Tondachziegeln - einfach
Kellerausbau	75%
Besondere Bauteile	Terrassen - 1 Stück
Gauben	Satteldachgauben - 2 Stück
Vordächer	Vordach Ziegel - 1 Stück
Außentreppen	Kelleraußentreppen - 1 Stück / zum Hauseingang, im Garten, zur Terrasse - 4 Stück
Fassade	Putz / Anstrich / Bemerkung - mit Hanf gedämmt / Dämmung: Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	Kunststoff / Verglasung: 3-fach verglast
Zustand im Vergleich zu Nachbarimmobilien	etwas besser

Objekt (Innen)

Küche	Einbauküche
Türen	Holz
Fußboden	Fliesen / Massivholzboden / Fliesen weder hochwertig noch einfach
Sanitäreinrichtungen	
Bäder/WC	Bad mit Tageslicht - Anzahl: 2
Ausstattung	mittel
vorhandene Elemente	Badewanne / Dusche
Heizung	Zentralheizung / Gas
Warmwasser	über Heizung
Besondere Ausstattung	Kamin / Kaminofen
Keller	wohnwirtschaftliche Nutzung - 6 / Waschküche / Heizraum / Badezimmer

Weitere Besonderheiten

Regenwassernutzung	keine
Ökologische Konzepte	keine

Modernisierung / Sanierung

Dach (inkl. Wärmedämmung)	2016 / umfassend / Zustand: ohne ersichtliche Schäden
Fenster	2016 / umfassend / Zustand: ohne ersichtliche Schäden
Außenwände	2016 / umfassend / Zustand: ohne ersichtliche Schäden
Leitungssysteme (Gas, Abwasser, Strom..)	1986 / umfassend
Heizungsanlage	2020 / umfassend
Sanitäreinrichtungen	1986 / umfassend / 1990
Innenausbau (Decken / Böden)	2014 / umfassend / abgeschliffen, 1986
Wesentliche Änderung der Grundrissgestaltung	keine
Angaben gemäß	Eigentümer

Restarbeiten / Mängel

Objekt im Außenbereich fertiggestellt	ja
Objekt im Innenbereich fertiggestellt	ja
Bauschäden	keine Bauschäden
Instandhaltungsrückstau	kein Instandhaltungsrückstau
Modernisierungsbedarf	kein Modernisierungsbedarf

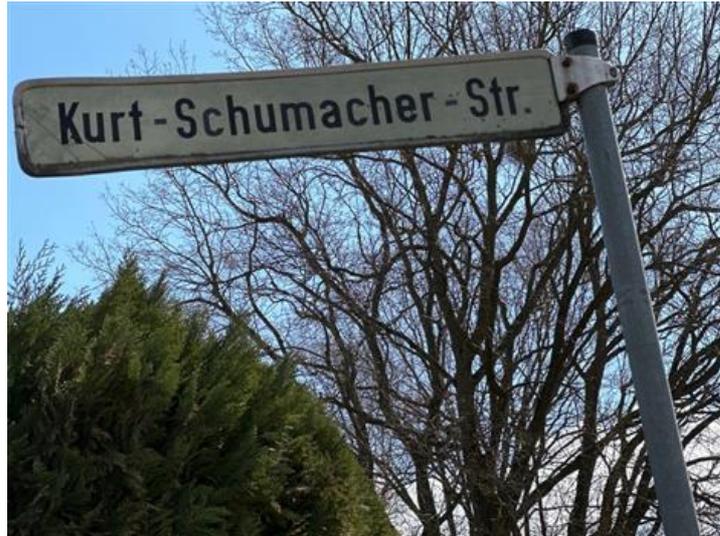
Zusammenfassung

Beurteilung Ausstattung	mittel
Beurteilung Zustand und Bauqualität	mittel

Hinweis zur Nutzbarkeit

derzeitige Nutzung	Eigennutzung
Bezug / Leerstand	bezogen
Verwertbarkeit	gut
Vermietbarkeit	gut
Eigennutzungsfähigkeit	gegeben
Drittverwendungsfähigkeit	gut

**Fotodokumentation
Straßenschild**



Straßenflucht links



Straßenflucht rechts



Hausnummer



Vorderansicht links



Vorderansicht rechts



Hauseingang



Rückansicht



Rückansicht 2



Stellplatz



Terrasse



Außentreppe



Außentreppe 2



Außentreppe 3



Garten



Garten 2



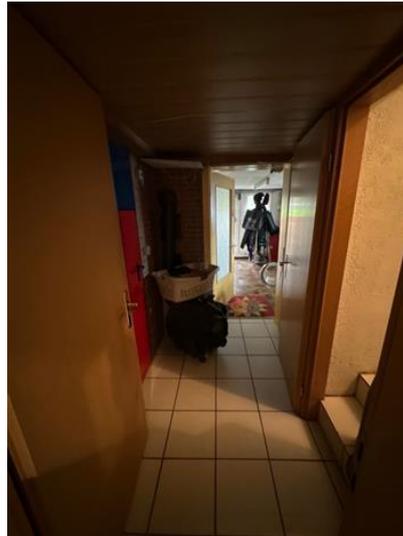
Geräteschuppen



Geräteschuppen und Holzlager



WE1_KG_Flur



WE1_KG_Bad



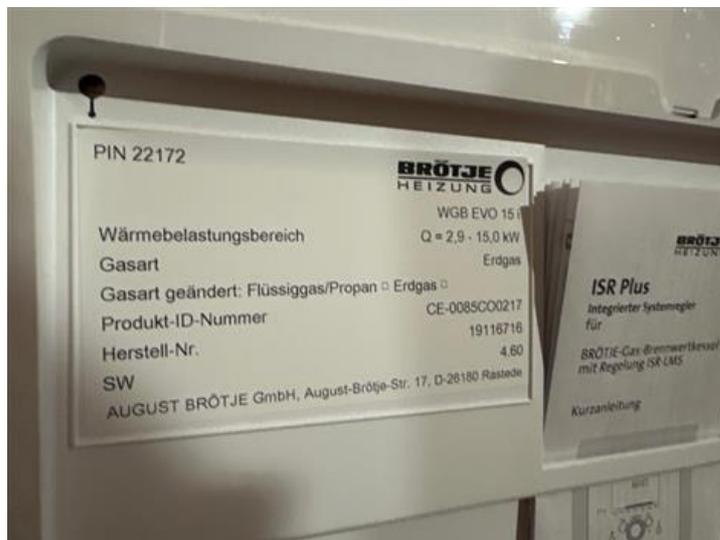
WE1_KG_Bad2



WE1_KG_Hauswirtschaftsraum



WE1_KG_Heizung5



WE1_KG_Heizung



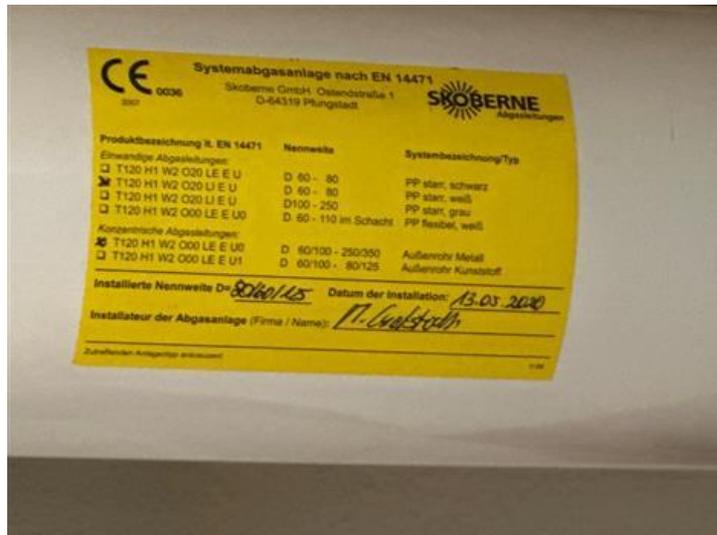
WE1_KG_Heizung2



WE1_KG_Heizung3



WE1_KG_Heizung4



WE1_KG_Kamin



WE1_KG_Keller



WE1_KG_Sicherungskasten



WE1_KG_Treppenaufgang



WE1_EG_Flur



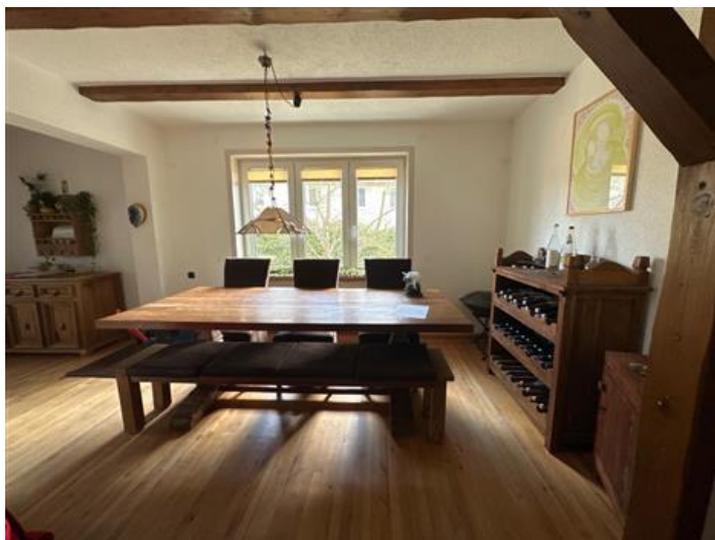
WE1_EG_Detailansicht Fenster2



WE1_EG_Leseraum



WE1_EG_Esszimmer



WE1_EG_Kamin



WE1_EG_Küche



WE1_EG_Schlafzimmer



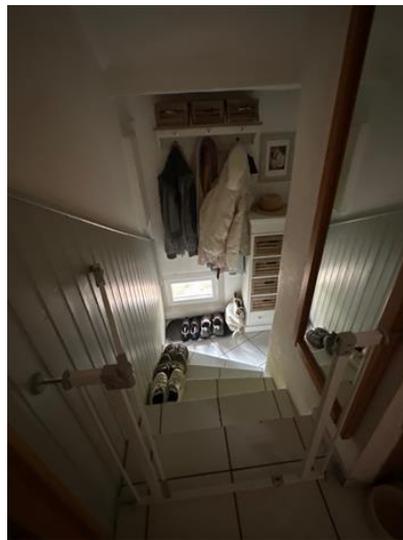
WE1_EG_Wohnzimmer



WE1_EG_Treppenaufgang



WE1_EG_Treppenaufgang2



WE1_DG1_Treppenhaus



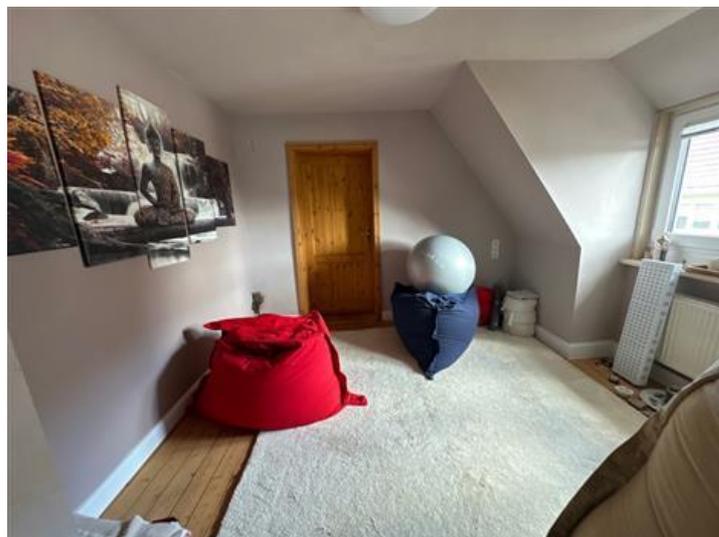
WE1_DG1_Flur



WE1_DG1_Arbeitszimmer



WE1_DG1_Arbeitszimmer2



WE1_DG1_Bad



WE1_DG1_Bad2



WE1_DG1_Detailansicht Fenster



WE1_DG1_Gästezimmer



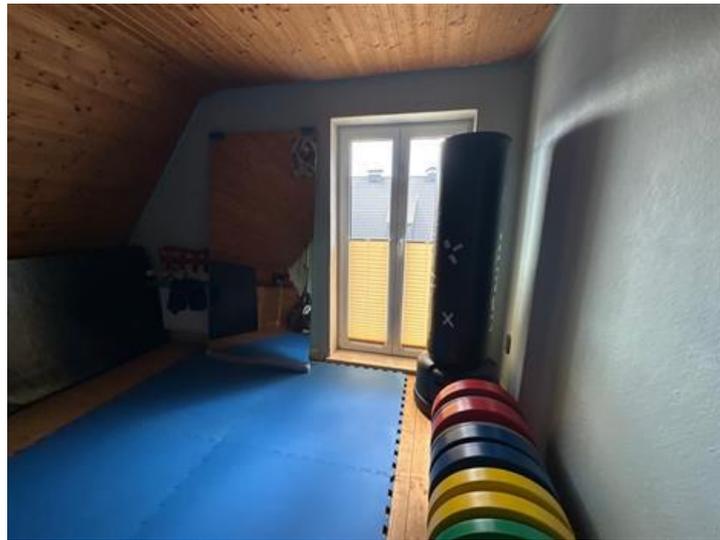
WE1_DG1_Gästezimmer2



WE1_DG1_Hobbyraum



WE1_DG1_Hobbyraum2



WE1_DG1_Sicherungskasten



Pauschalisierte Berechnung der Wohnfläche

Aufbau	Nr.	Nutzung / Lage	Art	Länge	Breite	Fläche	Wohn- / Gewerbefläche
Einfamilienhaus	KG	1 Bad	W	2,56	m x 1,13	m = 2,89	m ² x m = 2,89 m ²
		2 Flur/ Treppenhaus	W	1,23	m x 1,04	m = 1,28	m ² x m = 1,28 m ²
		3 Flur/ Treppenhaus	W	1,41	m x 1,06	m = 1,49	m ² x m = 1,49 m ²
EG	1 Flur	W	1,25	m x 2,89	m = 3,61	m ² x m = 3,61 m ²	
	2 Treppenhaus/ Flur	W	2,10	m x 1,30	m = 2,73	m ² x m = 2,73 m ²	
	3 Schlafzimmer	W	3,58	m x 3,87	m = 13,85	m ² x m = 13,85 m ²	
	4 Wohnzimmer	W	3,86	m x 3,60	m = 13,90	m ² x m = 13,90 m ²	
	5 Esszimmer	W	2,22	m x 3,89	m = 8,64	m ² x m = 8,64 m ²	
	6 Leseraum	W	2,22	m x 3,49	m = 7,75	m ² x m = 7,75 m ²	
	7 Küche	W	2,20	m x 2,46	m = 5,41	m ² x m = 5,41 m ²	
	8 Terrasse	W	5,14	m x 4,37	m = 22,46	m ² x m/2 = 11,23 m ²	
DG	1 Hobbyraum	W	3,61	m x 2,88	m = 10,40	m ² x m = 10,40 m ²	
	2 Hobbyraum	W	3,61	m x 0,65	m = 2,35	m ² x m/2 = 1,17 m ²	
	3 Hobbyraum	W	0,75	m x 0,33	m = 0,25	m ² x m/-1 = -0,25 m ²	
	4 Treppenhaus/ Flur	W	2,12	m x 1,22	m = 2,59	m ² x m = 2,59 m ²	
	5 Flur	W	2,55	m x 0,97	m = 2,47	m ² x m = 2,47 m ²	
	6 Arbeitszimmer	W	1,41	m x 3,51	m = 4,95	m ² x m = 4,95 m ²	
	7 Arbeitszimmer	W	2,46	m x 1,80	m = 4,43	m ² x m = 4,43 m ²	
	8 Arbeitszimmer	W	2,46	m x 0,76	m = 1,87	m ² x m/2 = 0,93 m ²	
	9 Gästezimmer	W	2,19	m x 3,81	m = 8,34	m ² x m = 8,34 m ²	
	10 Gästezimmer	W	2,19	m x 0,78	m = 1,71	m ² x m/2 = 0,85 m ²	
	11 Gästezimmer	W	0,33	m x 0,77	m = 0,25	m ² x m/-1 = -0,25 m ²	
	12 Bad	W	0,82	m x 2,51	m = 2,06	m ² x m = 2,06 m ²	
	13 Bad	W	1,92	m x 1,33	m = 2,55	m ² x m = 2,55 m ²	

14 Bad W 1,92 m x 0,77 m = 1,48 m² x m/2 0,74 m²

Wohnen: 113,78 m²

Gewerbe: 0,00 m²

Gesamt Wohnen: 113,78 m²

Gesamt Gewerbe: 0,00 m²

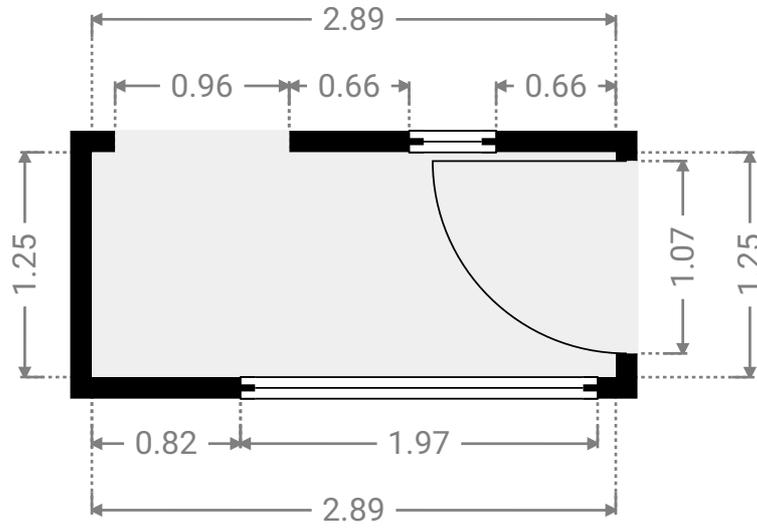
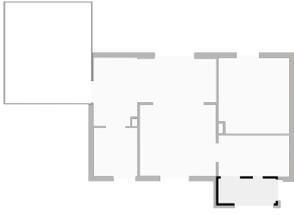
Raumteile mit einer Höhe von weniger als 1 Meter: keine Anrechnung,
Raumteile mit einer Höhe über 1 Meter, aber unter 2 Metern: 50-prozentige Anrechnung
Raumteile mit einer Höhe über 2 Metern: volle Anrechnung auf die Wohnfläche
Terrasse/Balkon/Wintergarten: Anrechnung zur Hälfte, aber Deckelung bei 15% der reinen Wohnfläche

Pauschalisierte Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF nach DIN 277/2005)

Gebäude	Geschoss	Länge	Breite	BGF
Haus	KG Haupthaus	7,17 m x	8,26 m	= 59,22 m ²
	KG b	1,52 m x	4,72 m	= 7,17 m ²
	EG Haupthaus	7,17 m x	11,05 m	= 79,23 m ²
	EG b	1,52 m x	4,72 m	= 7,17 m ²
	DG Haupthaus	7,17 m x	11,05 m	= 79,23 m ²
	DG b	1,52 m x	4,72 m	= 7,17 m ²
Zwischensumme BGF				239,20 m ²
Gesamtsumme BGF				239 m²

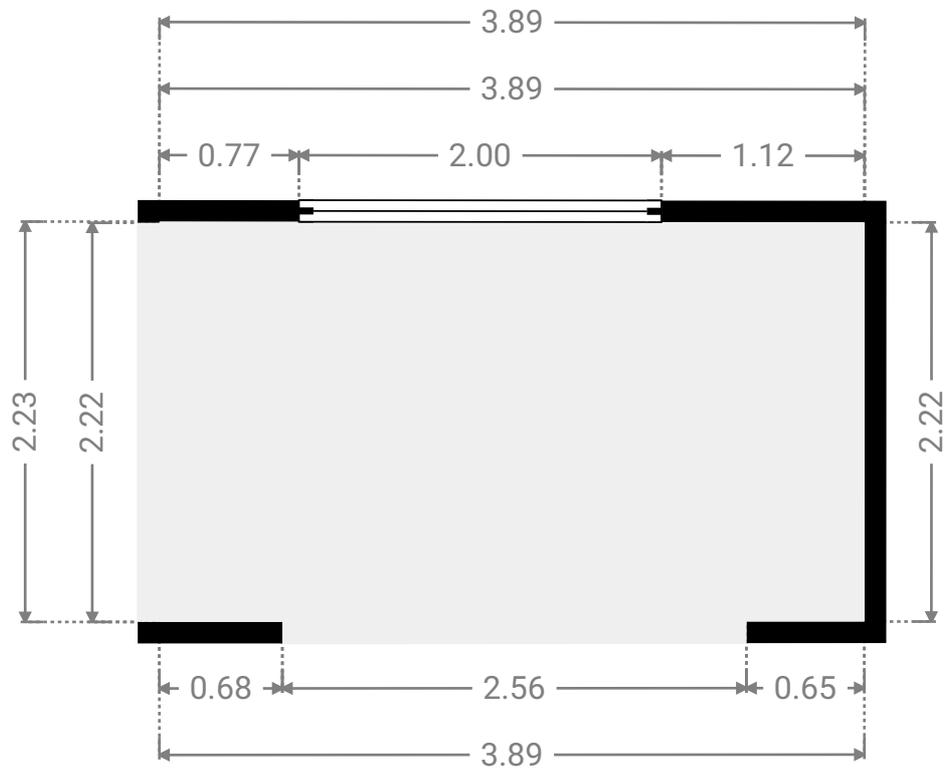
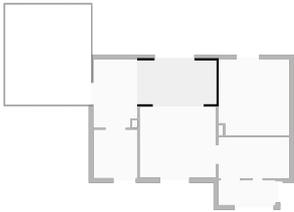
▼ **Diele**
Erdgeschoss

BREITE: 2.89 m • LÄNGE: 1.25 m
BEREICH: 3.61 m² • UMFANG: 8.28 m



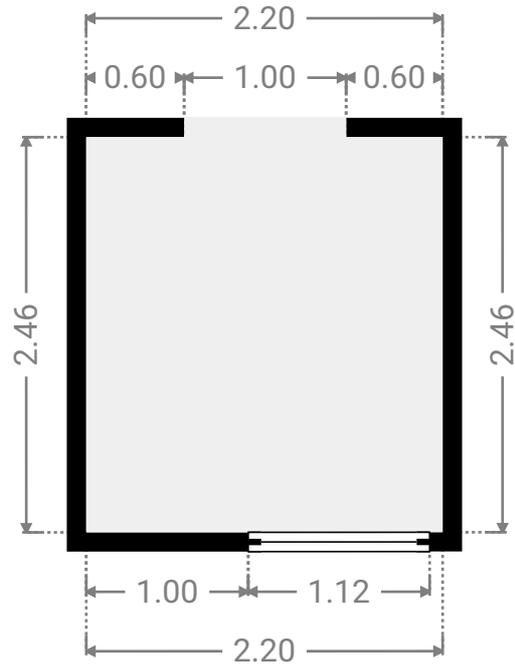
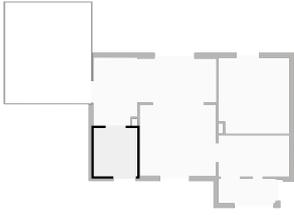
▼ **Esszimmer**
Erdgeschoss

BREITE: 3.89 m • LÄNGE: 2.23 m
BEREICH: 8.65 m² • UMFANG: 12.23 m



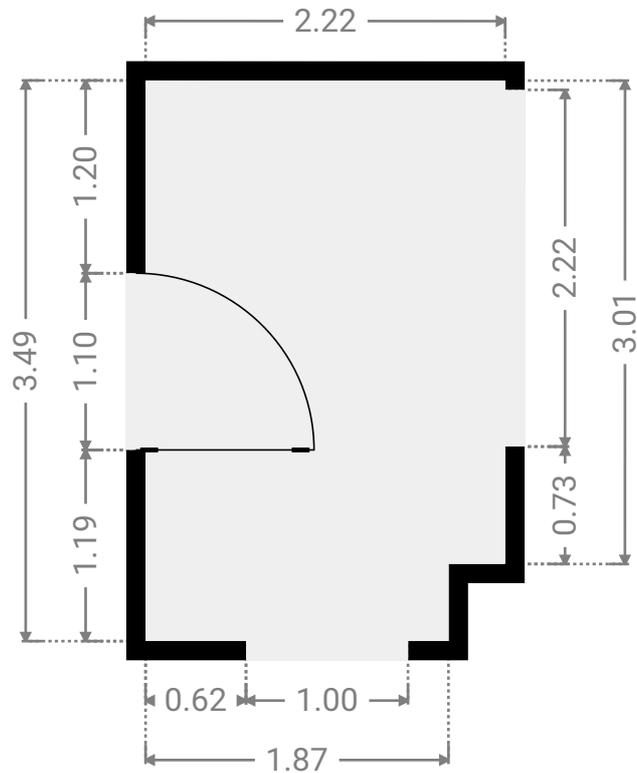
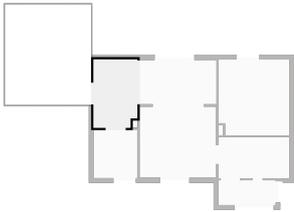
▼ **Küche**
Erdgeschoss

BREITE: 2.20 m • LÄNGE: 2.46 m
BEREICH: 5.41 m² • UMFANG: 9.32 m



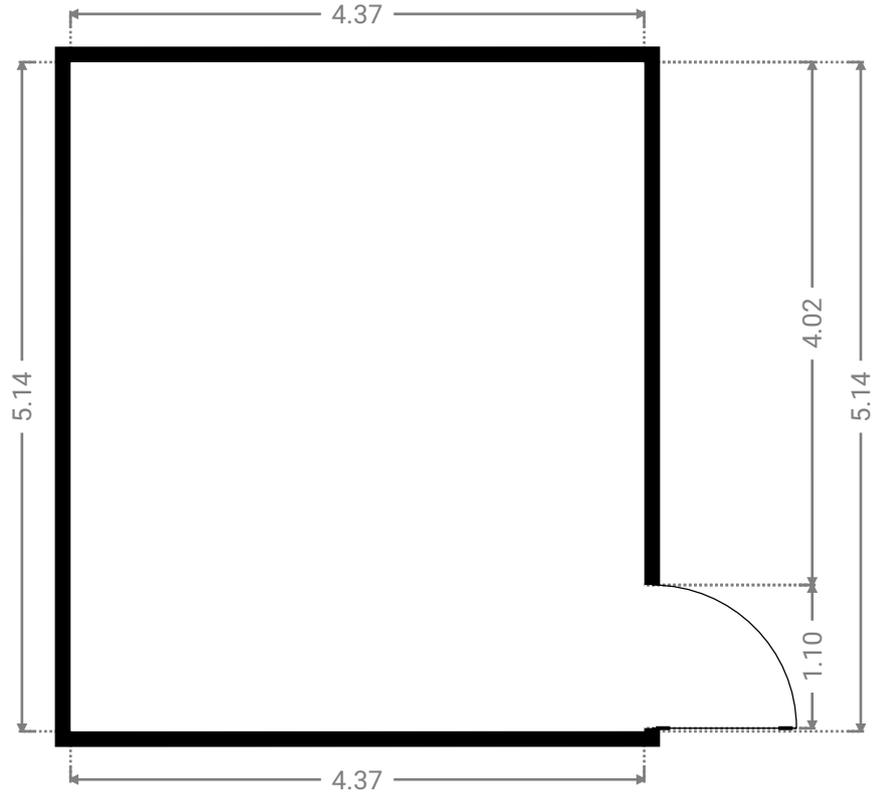
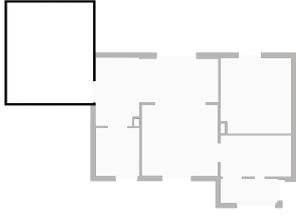
▼ **Leseraum**
Erdgeschoss

BREITE: 2.22 m • LÄNGE: 3.49 m
BEREICH: 7.58 m² • UMFANG: 11.42 m



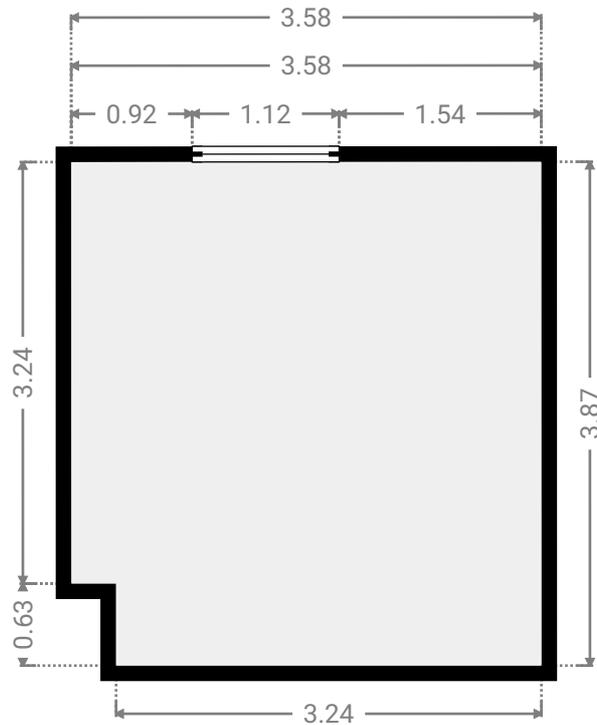
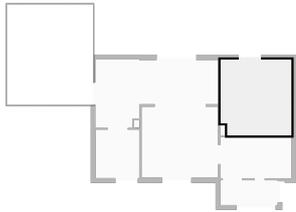
▼ **Terrasse**
Erdgeschoss

BREITE: 4.37 m · LÄNGE: 5.14 m
BEREICH: 22.46 m² · UMFANG: 19.02 m



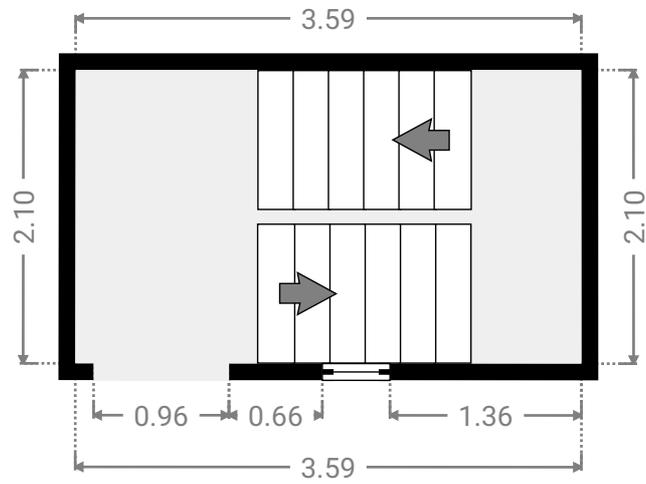
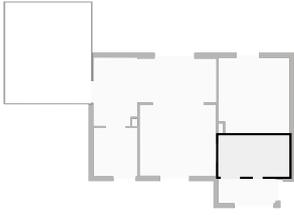
▼ **Schlafzimmer**
Erdgeschoss

BREITE: 3.58 m · LÄNGE: 3.87 m
BEREICH: 13.64 m² · UMFANG: 14.90 m



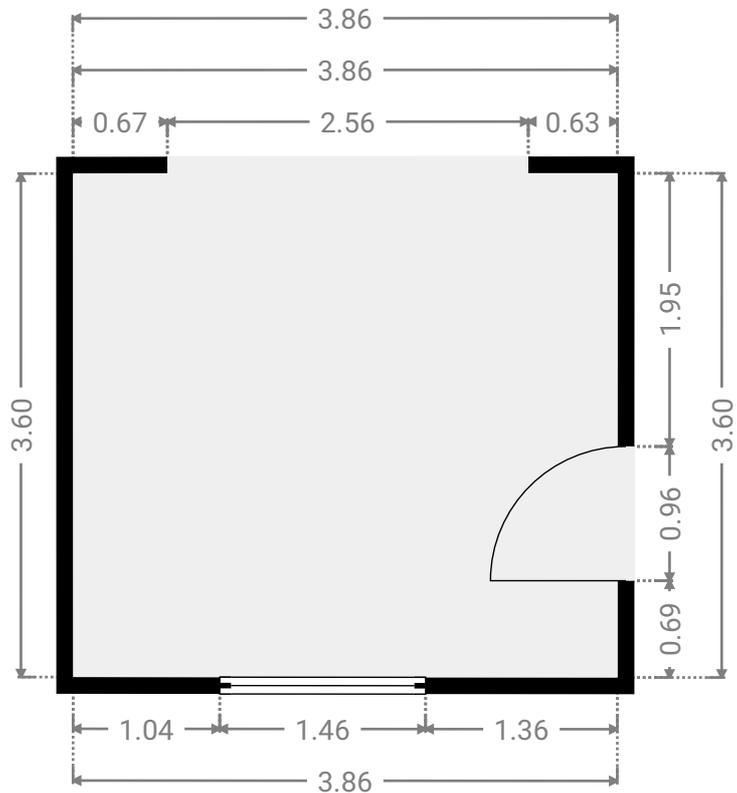
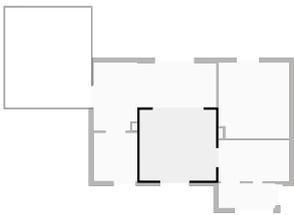
▼ **Treppenhaus**
Erdgeschoss

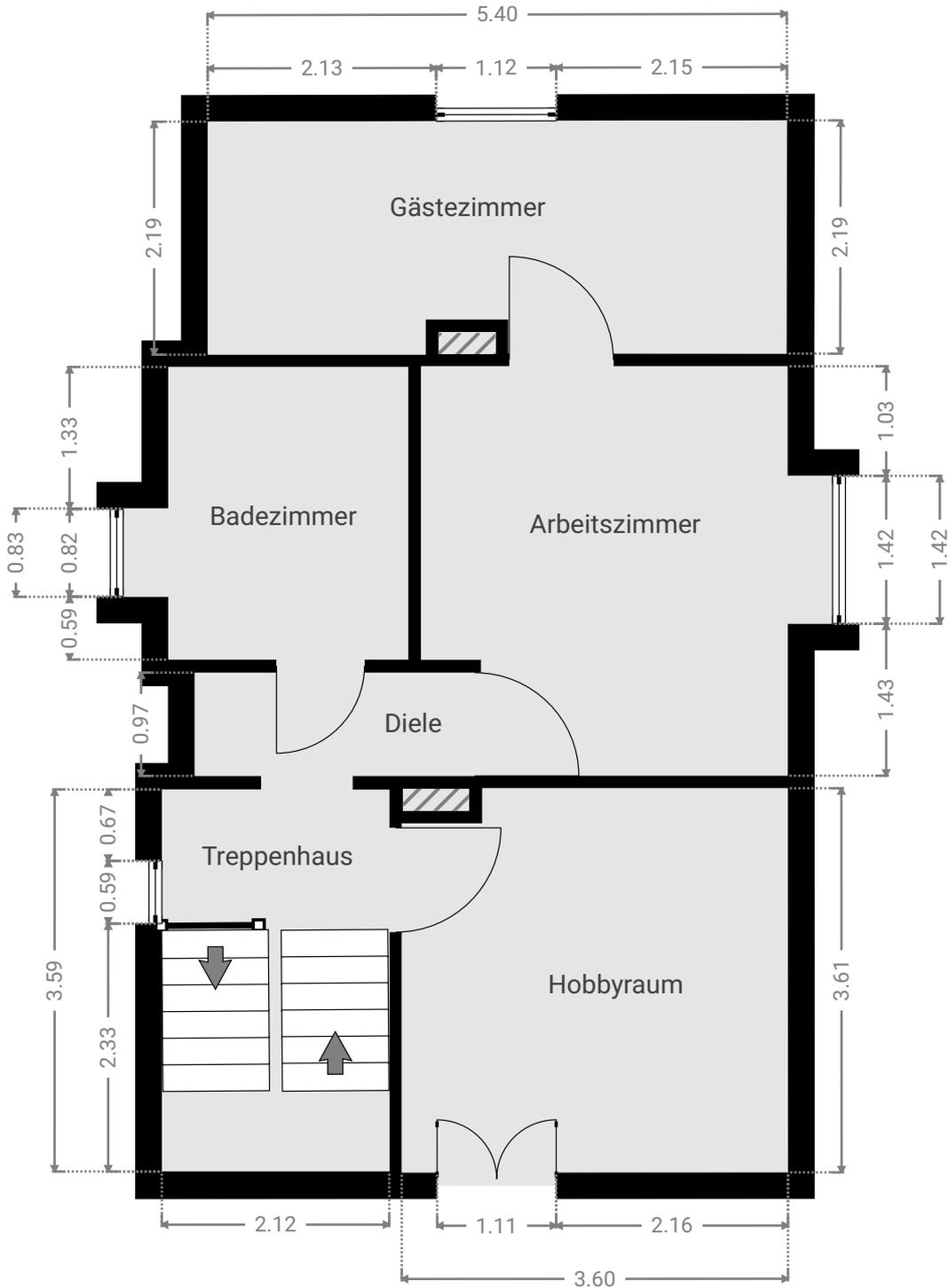
BREITE: 3.59 m • LÄNGE: 2.10 m
BEREICH: 7.53 m² • UMFANG: 11.37 m



▼ **Wohnzimmer**
Erdgeschoss

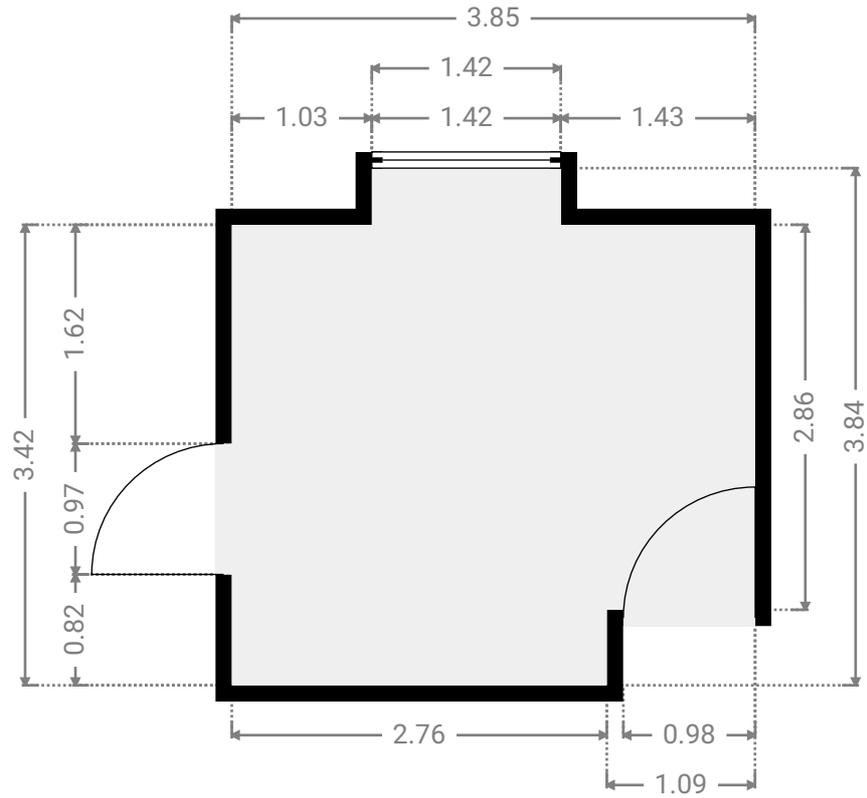
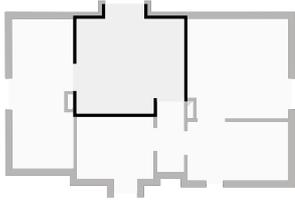
BREITE: 3.86 m • LÄNGE: 3.61 m
BEREICH: 13.91 m² • UMFANG: 14.93 m





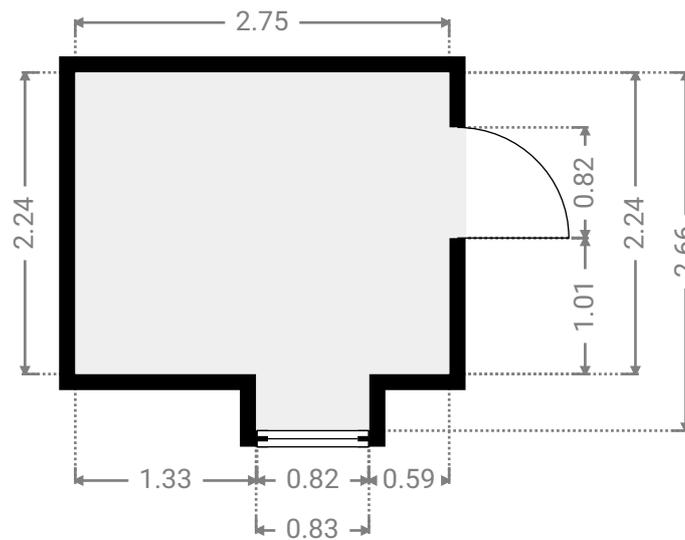
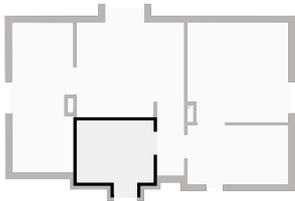
▼ **Arbeitszimmer**
Dach

BREITE: 3.85 m • LÄNGE: 3.84 m
BEREICH: 13.12 m² • UMFANG: 15.37 m



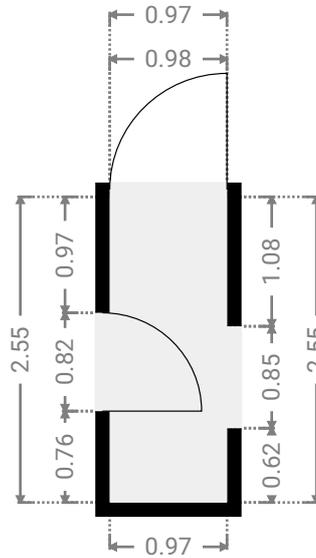
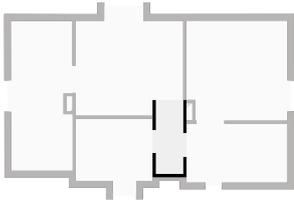
▼ **Badezimmer**
Dach

BREITE: 2.75 m • LÄNGE: 2.66 m
BEREICH: 6.50 m² • UMFANG: 10.81 m



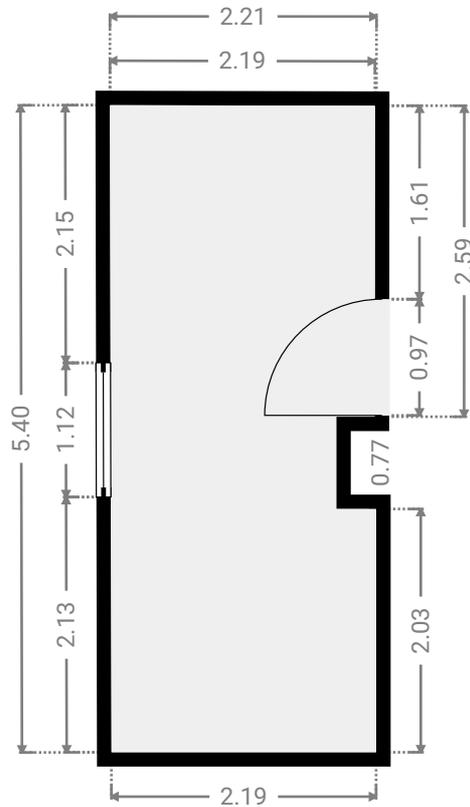
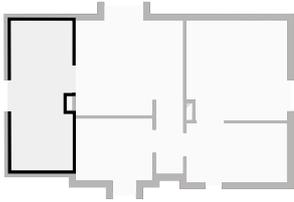
▼ **Diele**
Dach

BREITE: 0.97 m • LÄNGE: 2.55 m
BEREICH: 2.47 m² • UMFANG: 7.04 m



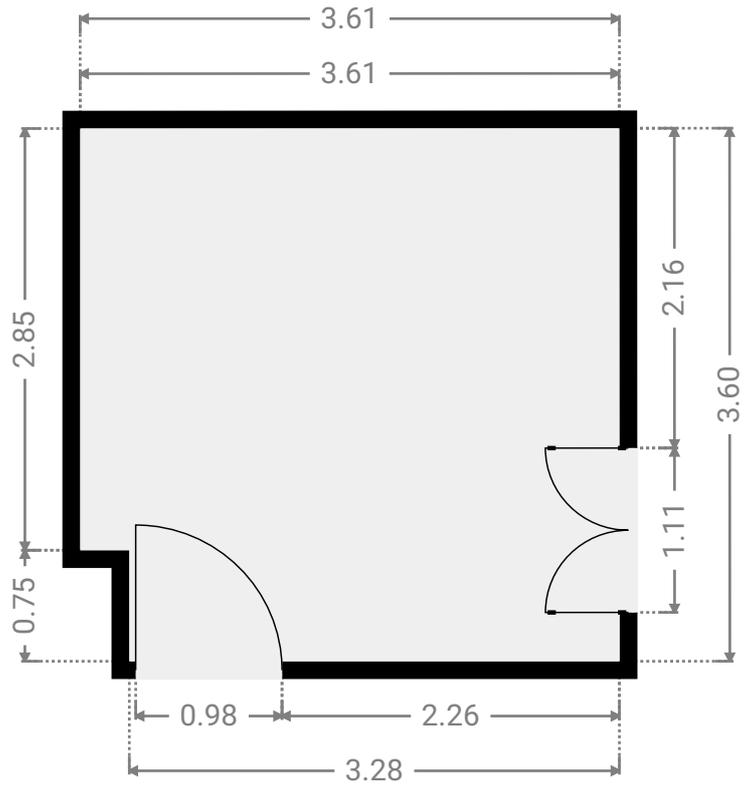
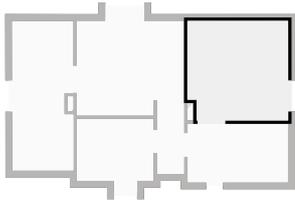
▼ **Gästezimmer**
Dach

BREITE: 2.21 m • LÄNGE: 5.40 m
BEREICH: 11.57 m² • UMFANG: 15.83 m



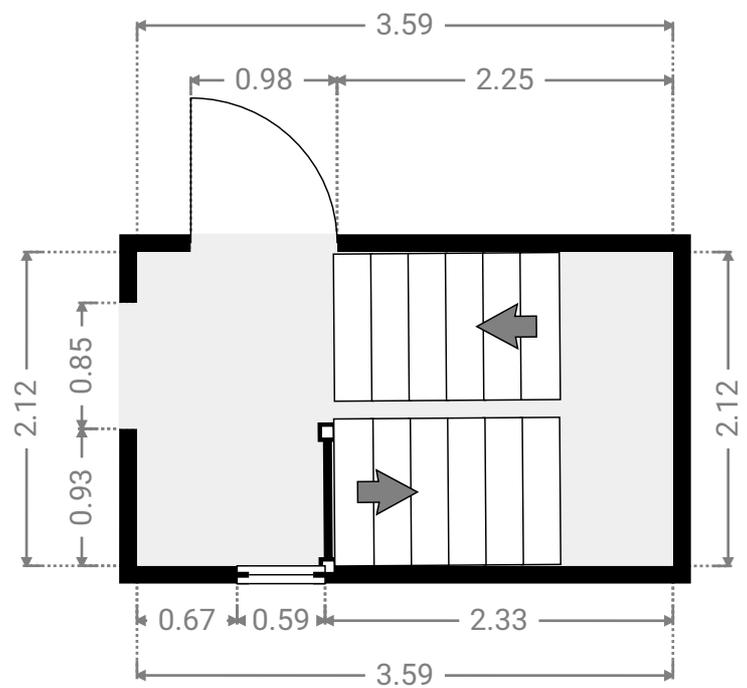
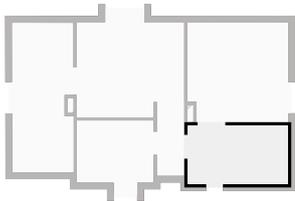
▼ **Hobbyraum**
Dach

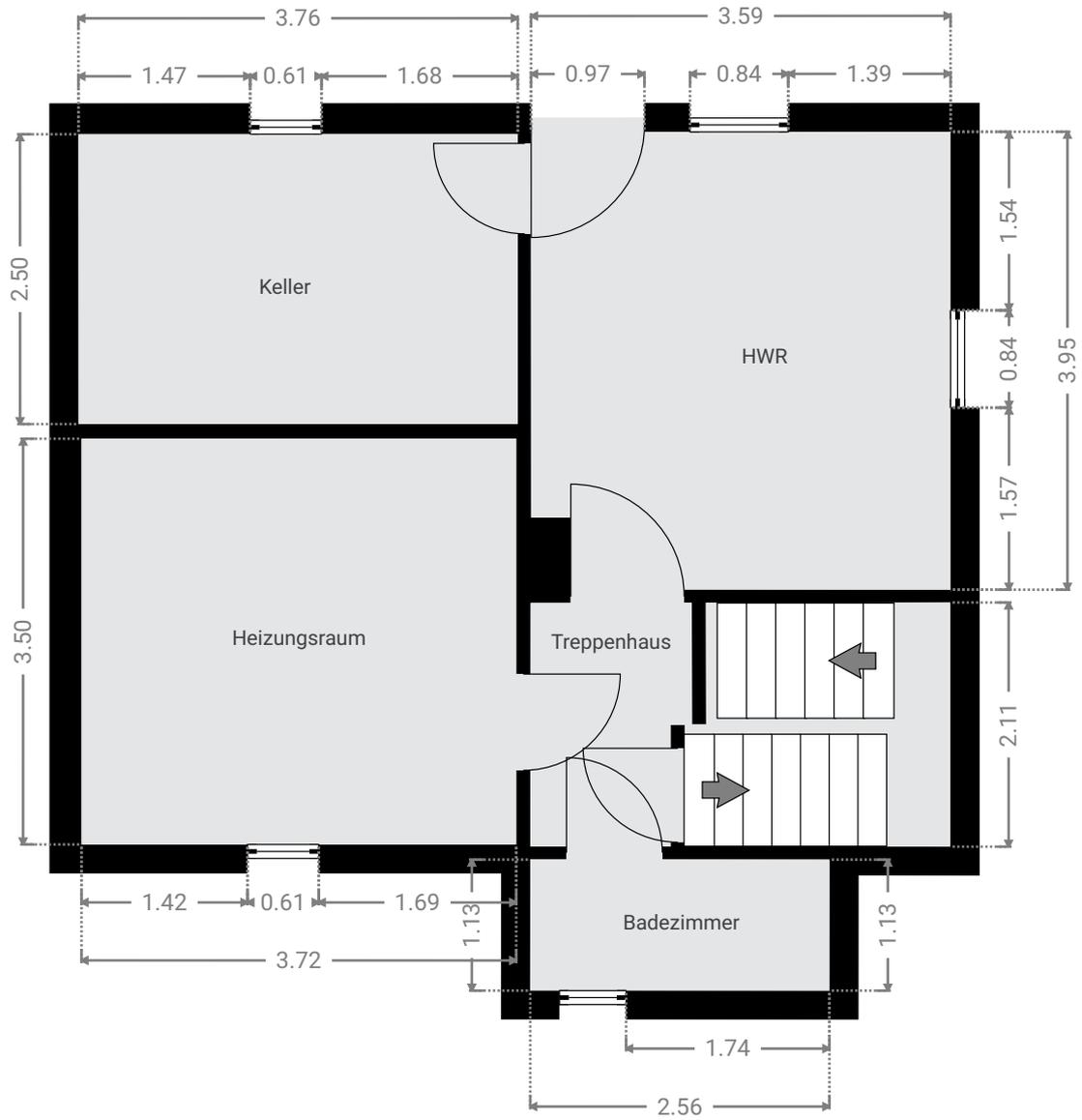
BREITE: 3.61 m • LÄNGE: 3.60 m
BEREICH: 12.75 m² • UMFANG: 14.42 m



▼ **Treppenhaus**
Dach

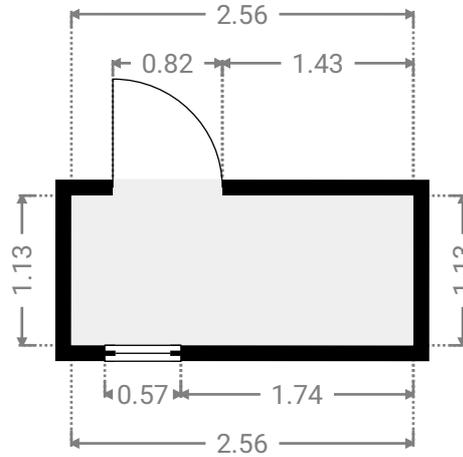
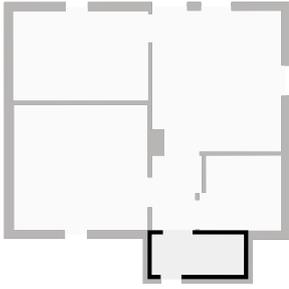
BREITE: 3.59 m • LÄNGE: 2.12 m
BEREICH: 7.61 m² • UMFANG: 11.42 m





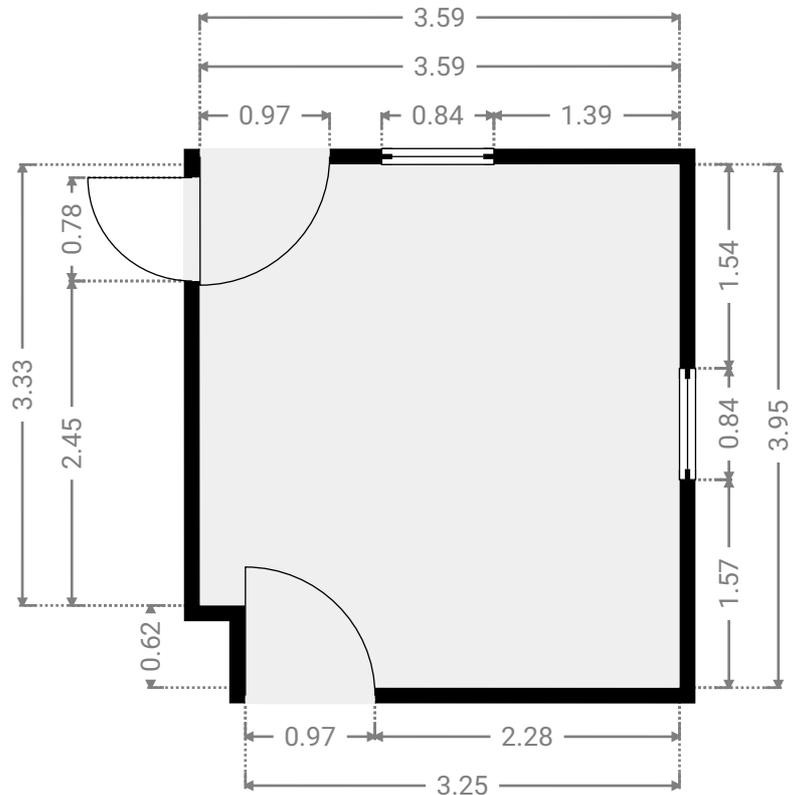
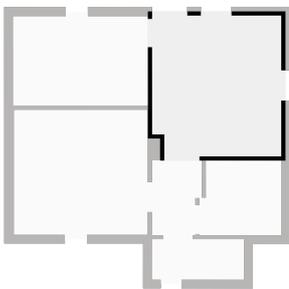
▼ **Badezimmer**
1. Untergeschoss

BREITE: 2.56 m • LÄNGE: 1.13 m
BEREICH: 2.89 m² • UMFANG: 7.38 m



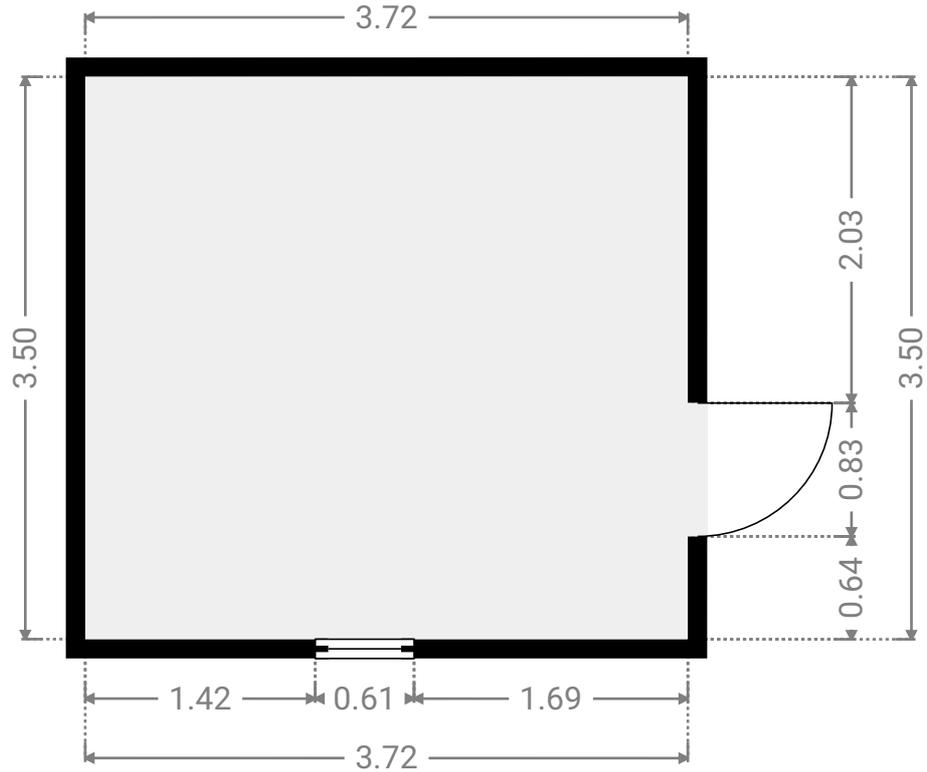
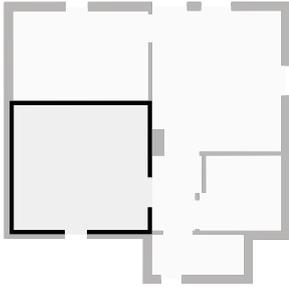
▼ **HWR**
1. Untergeschoss

BREITE: 3.59 m • LÄNGE: 3.95 m
BEREICH: 13.96 m² • UMFANG: 15.08 m



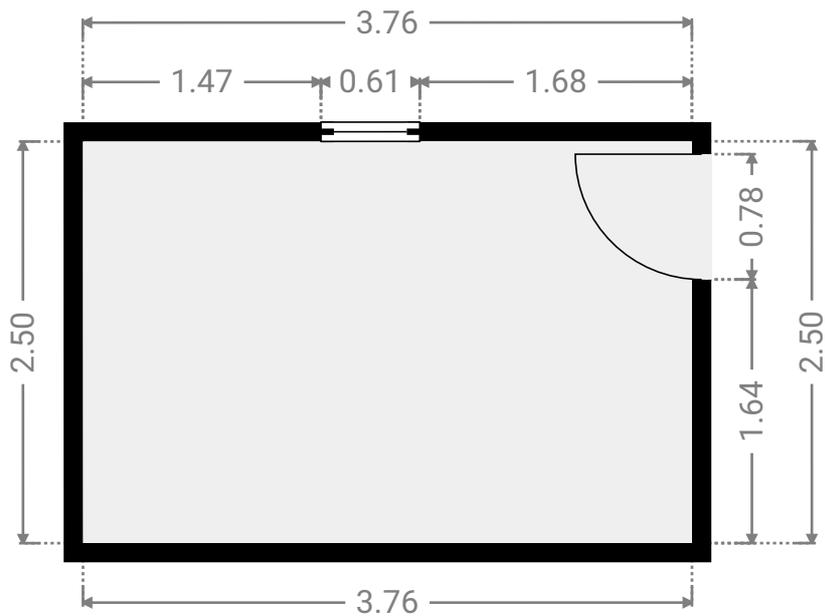
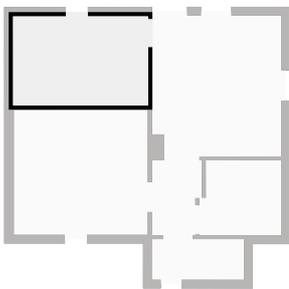
▼ **Heizungsraum**
1. Untergeschoss

BREITE: 3.72 m • LÄNGE: 3.50 m
BEREICH: 13.02 m² • UMFANG: 14.44 m



▼ **Keller**
1. Untergeschoss

BREITE: 3.76 m • LÄNGE: 2.50 m
BEREICH: 9.40 m² • UMFANG: 12.52 m



▼ Treppenhaus
1. Untergeschoss

BREITE: 3.60 m • LÄNGE: 2.11 m
BEREICH: 7.30 m² • UMFANG: 15.59 m

